Acheter ou vendre un logement

QUELS DIAGNOSTICS ?

Avant de vous engager, consultez votre ADIL

Vous achetez ou vous vendez un logement : plusieurs diagnostics, "constats" ou "états", réunis prochainement dans un dossier de diagnostic technique*, doivent être fournis par le vendeur.

En consultant ces documents avant de s'engager l'acquéreur sera informé sur certains aspects du logement qu'il projette d'acquérir.

1 Le constat de risque d'exposition au **plomb**

Pour quels bâtiments ?

■ Le constat de risque d'exposition au plomb doit être fourni si le logement est situé dans un immeuble (y compris une maison individuelle) **construit avant le 1er janvier 1949**, quelle que soit la zone géographique. Il ne porte que sur les **parties privatives** à usage d'habitation, y compris les éléments extérieurs (volets) d'une maison individuelle. Par ailleurs, les parties communes d'un immeuble, que celui-ci soit en copropriété ou non, devront également faire l'objet du constat de risque d'exposition au plomb, au plus tard le 12 août 2008, mais celui-ci n'a pas à être remis à l'acquéreur qui pourra toutefois le consulter auprès du syndic.

Quel contenu ?

■ Le constat de risque d'exposition au plomb présente un repérage des revêtements contenant du plomb : il consiste à mesurer la concentration en plomb de tous les revêtements du bien concerné, afin d'identifier ceux contenant du plomb, qu'ils soient dégradés ou non, à décrire leur état de conservation et à repérer, le cas échéant, les facteurs de dégradations du bâti.

Les résultats du constat de risque d'exposition au plomb doivent permettre de connaître, le cas échéant, le risque immédiat lié à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb, mais aussi le risque potentiel lié à la présence de revêtements en bon état contenant du plomb.
Il ne comprend pas l'obligation de rechercher l'existence de canalisations en plomb.

Une notice d'information, qui résume les effets du plomb sur la santé et les précautions à prendre en présence de revêtements contenant du plomb, est annexée au constat de risque d'exposition au plomb.

Quel délai de validité ? Quelles obligations ?

■ Il doit dater de **moins d'un an** et être **annexé à tout avant-contrat** ou, à défaut d'avant-contrat, à l'acte de vente notarié.

Toutefois, si le constat de risque d'exposition au plomb établit l'absence de revêtements contenant du plomb ou la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations inférieures au seuil réglementaire (fixé par arrêté) il n'y a pas lieu de faire établir un nouveau constat à chaque mutation, le constat initial étant quelle que soit sa date d'établissement, joint au **dossier de diagnostic technique***, à chaque nouvelle vente.

■ **Si le constat de risque d'exposition au plomb met en évidence la présence de revêtements contenant du plomb** à des concentrations supérieures au seuil limite, le propriétaire doit, le cas échéant, en informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble ou la partie d'immeuble concernée et procéder sans attendre aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. Cette obligation est transférée à l'acquéreur après la vente.

■ **En l'absence d'un constat de risque d'exposition au plomb** en cours de validité lors de la signature de l'acte de vente notarié, le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante ; il demeure responsable si l'acquéreur découvre la présence de plomb dans les revêtements.

2 L'état mentionnant la présence ou l'absence d'**amiante**

Pour quels bâtiments ?

■ Si le logement est situé dans un immeuble (maison individuelle ou immeuble collectif), dont le permis de construire a été délivré **avant le 1er juillet 1997**, un état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de construction contenant de l'amiante, doit être produit par le vendeur au plus tard à la date de l'avant-contrat ; il est **annexé à tout avant-contrat** ou, à défaut d'avant-contrat, à l'acte de vente notarié.

A défaut, le vendeur ne peut se décharger de la garantie des vices cachés relatifs à la présence d'amiante.

Quel contenu ?

■ Cet état comprend, le cas échéant, deux éléments :
■ **Un constat** qui indique la localisation et l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante dans les **parties privatives**. Ce constat est établi par un contrôleur technique agréé ou un technicien de la construction assuré pour ce type de mission ; ce dernier doit détenir une attestation de compétence d'un organisme dispensant une formation certifiée.
■ Si le logement est situé dans un immeuble collectif et si le dossier technique portant sur les **parties communes** qui devait avoir été établi avant le 31 décembre 2005, existe : la **fiche récapitulative** de ce dossier.

AVANT DE VOUS ENGAGER, CONSULTEZ VOTRE ADIL

3 L'état relatif à la présence de **termites**

Pour quels bâtiments ?

■ En cas de vente d'un immeuble bâti (maison individuelle ou immeuble collectif) **dans l'une des zones géographiques** ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral, (dans de nombreux départements), un état relatif aux termites **datant de moins de six mois** et établi par un expert, doit être **annexé à la promesse de vente** ou, à défaut de promesse, à l'acte de vente notarié. Pour savoir si le logement se situe dans une zone qui a fait l'objet d'un arrêté préfectoral : consultez l'ADIL, la DDE, la préfecture, la mairie ou le site internet du département.
Lorsque la vente porte sur un bien situé dans un immeuble en copropriété, le diagnostic termites porte exclusivement sur la partie **privative du lot**.

Quel contenu ? Quelles obligations ?

■ L'état relatif à la présence de termites doit identifier l'immeuble concerné, indiquer les parties visitées et celles n'ayant pu être visitées, les éléments infestés ou ayant été infestés par la présence de termites et ceux qui ne le sont pas. En cas de présence de termites, le propriétaire ou l'occupant doit faire une déclaration à la mairie dans le mois suivant leur découverte.
■ En l'absence de l'état relatif aux termites en cours de validité lors de la signature de l'acte de vente notarié, le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante ; il demeure responsable si l'acquéreur découvre la présence de termites.

Quelles précautions ?

■ Pour éviter toute surprise **en cas d'état faisant apparaître** la présence de termites, vous pouvez dans l'avant-contrat, convenir avec le vendeur :
■ soit d'une baisse du prix du logement, en fonction du coût du traitement et des réparations éventuelles que vous aurez fait évaluer auparavant ;
■ soit de la réalisation des travaux par le vendeur. Demandez-lui, alors, de vous transmettre la garantie de l'entreprise qui effectue le traitement.
Si vous êtes sûr de vouloir renoncer à l'achat du logement dans le cas où le bien nécessiterait des travaux d'éradication, vous pouvez prévoir une condition suspensive dans l'avant-contrat, précisant que vous ne vous engagez à signer l'acte de vente définitif que dans la mesure où l'état ne révèle pas la présence de termites.

■ Concernant les autres insectes xylophages ou champignons (capricornes, mérules…), il n'y a pas d'obligation incombant au vendeur de constater leur présence.
Cependant, en pratique, il est préférable de se renseigner sur le bien vendu, d'autant plus que l'agent immobilier, à moins qu'il ne soit prouvé qu'il avait connaissance de la présence des parasites, peut ne pas être tenu pour responsable au titre de son obligation de conseil, lorsque les désordres n'étaient pas apparents au moment de la vente.

4 L'état de l'installation intérieure de **gaz** *(à compter du 1er novembre 2007)*

Pour quels bâtiments ?

■ Lorsque l'**installation intérieure de gaz** du logement a été réalisée depuis **plus de quinze ans**, le vendeur doit fournir un état de l'installation intérieure de gaz.
Il est demandé pour la maison ou les parties privatives à usage d'habitation d'un immeuble et leurs dépendances, selon un modèle réglementé. Il doit dater de **moins de trois ans.**

Quel contenu ?

■ Il doit contenir la description de l'état des appareils fixes de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire ou mettant en oeuvre un moteur thermique, alimentés par le gaz ; l'état des tuyauteries fixes d'alimentation en gaz et leurs accessoires ; l'aménagement des locaux où fonctionnent les appareils à gaz, permettant l'aération de ces locaux et l'évacuation des produits de combustion.
Il est réalisé sans démontage d'éléments des installations.

■ A compter du 1er novembre 2007, en l'absence lors de la signature de l'acte de vente notarié, de cet état de l'installation de gaz en cours de validité, le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.
Deux documents peuvent toutefois tenir lieu d'état de l'installation intérieure de gaz, dès lors qu'ils ont été établis depuis moins de trois ans à la date à laquelle l'état doit être produit : le certificat de conformité aux règles techniques et de sécurité effectué par un organisme agréé, et le diagnostic réalisé avant le 1er novembre 2007 dans le cadre d'opérations organisées par les distributeurs de gaz.

AVANT DE VOUS ENGAGER, CONSULTEZ VOTRE ADIL

5 L'état des **risques naturels et technologiques**

Pour quels immeubles ?

■ Depuis le 1er juin 2006, si l'immeuble **bâti** (maison, immeuble collectif) **ou non bâti** (terrain), quelle que soit sa destination, est situé **dans une zone couverte par un plan de prévention** des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret, un état des risques naturels et technologiques doit être annexé à tout avant-contrat ou, à défaut d'avant-contrat, à l'acte de vente notarié. Cette obligation s'applique aux ventes d'immeuble à construire, mais non aux contrats de construction d'une maison sans fourniture de terrain.

Pour savoir si vous êtes dans une telle zone, renseignez-vous à la mairie du lieu où se situe l'immeuble ou le terrain, à la préfecture du département ou sur le site internet du département.

Quel contenu ?

■ L'état des risques naturels, technologiques ou sismiques mentionne les risques naturels, technologiques ou sismiques auxquels est exposé le bien à vendre (immeuble collectif, maison ou terrain) ; il est accompagné des extraits de documents permettant de localiser l'immeuble au regard des risques encourus (documents graphiques, note de présentation du plan de prévention des risques naturels ou technologiques ou sismiques, documents permettant une délimitation et une qualification des phénomènes).

Quel délai de validité ? Quelles obligations ?

■ L'état des risques doit être établi **moins de six mois** avant la date de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente (compromis de vente ou acte de vente notarié). Il est établi par le vendeur sur un formulaire type réglementaire disponible à la mairie, la préfecture ou sur internet (www.ecologie.gouv.fr), et à partir des informations fournies par le préfet, consultables en mairie ou préfecture (le cas échéant, frais de reproduction et d'expédition des informations à la charge du vendeur). Le vendeur est responsable du contenu de cet état ; il peut se faire assister pour le dresser par tout professionnel de son choix.

■ **Si après la promesse de vente**, la parcelle sur laquelle est implanté l'immeuble est inscrite dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité ou si l'arrêté préfectoral fixant la liste des communes concernées fait l'objet d'une mise à jour, le ***dossier de diagnostic technique**** doit être complété lors de la signature de l'acte de vente notarié par un état des risques naturels et technologiques ou par la mise à jour de l'état existant.

■ **Quelle que soit la zone géographique**, en plus de l'état des risques naturels et technologiques, le vendeur doit informer l'acquéreur par écrit des sinistres dont il a connaissance, qui ont affecté l'immeuble bâti (immeuble collectif ou maison) et donné lieu à une indemnisation au titre d'une catastrophe naturelle ou technologique depuis 1982. Cette information doit être mentionnée dans l'acte authentique.

■ A défaut d'annexion de l'état des risques ou à défaut d'information relative aux sinistres survenus, l'acquéreur peut demander au juge la résolution du contrat ou une diminution du prix.

6 Le diagnostic de **performance énergétique**

Pour quels bâtiments ?

Ce diagnostic concerne les bâtiments ou parties de bâtiment clos et couverts, maison individuelle ou immeuble collectif **à usage principal d'habitation**.

Ne sont toutefois pas concernés, notamment :

■ les constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation n'excédant pas deux ans et les bâtiments indépendants (maison par exemple) dont la surface hors œuvre brute est inférieure à 50 m² ;

■ les monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire en application du code du patrimoine ;

■ les bâtiments sans système de chauffage ou dotés comme seul système de chauffage d'un foyer ouvert.

Quel délai de validité ? Quelles obligations ?

■ Le diagnostic de performance énergétique est valable **dix ans.**

■ L'obligation de fournir un diagnostic de performance énergétique s'applique,

■ aux ventes de bâtiments existants, depuis le 1er novembre 2006 : il doit être annexé à tout avant-contrat ou, à défaut d'avant-contrat, à l'acte authentique. En cas de vente, le propriétaire tient le diagnostic à la disposition de tout candidat acquéreur qui en fait la demande, dès la mise en vente du logement ;

■ aux constructions neuves dont le permis est déposé postérieurement au 30 juin 2007.

• • •

En cas de construction d'une maison ou d'un logement dans un immeuble collectif ou d'extension d'un bâtiment, il doit être remis par le constructeur, l'entrepreneur ou le promoteur au propriétaire final (l'acquéreur) au plus tard au moment de la réception. De ce fait, s'il s'agit d'une vente d'immeuble à construire (vente en l'état futur d'achèvement, notamment), le diagnostic n'est pas nécessairement annexé à l'acte authentique.

■ Le diagnostic de performance énergétique n'a qu'une valeur informative : l'acquéreur ne peut se prévaloir des informations contenues dans ce diagnostic à l'encontre du vendeur.

Quel contenu ?

■ Le diagnostic de performance énergétique est destiné à comparer et estimer la performance énergétique du logement.

■ Il indique suivant les cas, soit la quantité d'énergie effectivement consommée (sur la base de relevés de consommations d'énergie), soit la quantité d'énergie estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou du logement. Le logement (ou le bâtiment) est classé par une étiquette énergie le situant dans une grille d'évaluation classant les bâtiments suivant leur performance énergétique et par une seconde étiquette indiquant les émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations d'énergie estimées ou relevées. Le diagnostic est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance.

■ Son contenu diffère suivant l'âge et les caractéristiques du logement ou du bâtiment vendu : maison individuelle, ou appartement dans un immeuble collectif avec installation de chauffage et de production d'eau chaude individuelle ou collective ; propriété d'une personne unique ou non. Lorsque le logement est situé dans un immeuble collectif (copropriété ou société par exemple) qui bénéficie d'un dispositif collectif de chauffage, de climatisation ou de production d'eau chaude, le vendeur peut, à ses frais, obtenir du propriétaire du dispositif collectif, de son mandataire ou du syndic de copropriété, les informations utiles pour l'établissement du diagnostic à savoir : la quantité annuelle d'énergie consommée pour ce bâtiment ou cette partie de bâtiment par le dispositif collectif, le calcul ou les modalités ayant conduit à la détermination de cette quantité et une description du dispositif collectif et de son mode de gestion.

7 L'état des **installations d'électricité**
à compter du 1er janvier 2009

Pour quels logements ?

■ Lorsque l'**installation intérieure d'électricité** a été réalisée depuis **plus de quinze ans**, un état de cette installation devra être produit par le vendeur à l'acquéreur.
Il est réalisé sur l'ensemble de l'installation électrique privative des locaux à usage d'habitation et leurs dépendances.

Quel contenu ?

■ Etabli à partir d'un modèle type réglementé, l'état de l'installation intérieure d'électricité vérifie l'existence et les caractéristiques :
■ d'un appareil général de commande et de protection, et de son accessibilité ;
■ d'au moins un dispositif différentiel de sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre, à l'origine de l'installation électrique ;
■ d'un dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit ;
■ d'une liaison équipotentielle et d'une installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une baignoire ou une douche.
■ Il identifie :
■ les matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage ou présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension ;
■ les conducteurs non protégés mécaniquement.

Quelles obligations ?

■ A compter du 1er janvier 2009, en l'absence, lors de la signature de l'acte de vente notarié, de l'état relatif aux installations d'électricité, le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.
Deux documents peuvent toutefois tenir lieu d'état de l'installation intérieure d'électricité, dès lors qu'ils ont été établis depuis moins de trois ans à la date à laquelle l'état doit être produit : le certificat de conformité aux règles techniques et de sécurité effectué par un organisme agréé, et le diagnostic réalisé avant le 1er janvier 2009 dans le cadre d'opérations organisées par les distributeurs d'électricité.

En cas d'acquisition d'un terrain nu, seul l'état des risques naturels, technologiques et sismiques doit être fourni.

Par ailleurs, si une mine a été exploitée dans le sous-sol, le vendeur doit en informer l'acquéreur par écrit. A défaut de cette information l'acquéreur peut demander la résolution de la vente ou la restitution d'une partie du prix.

L'obligation de fournir ces différents diagnostics vise à améliorer la transparence dans les transactions. Elle n'emporte pas l'obligation de faire des travaux, sauf pour ce qui concerne le plomb.

■ L'acquéreur peut toutefois avoir intérêt à convenir avec le vendeur, par écrit, dès l'avant-contrat, des conséquences d'un état positif constatant, par exemple, la présence de termites, d'amiante ou une accessibilité au plomb : qui effectuera les travaux et comment en sera réparti le coût ?

Si l'acquéreur veut renoncer à l'acquisition du logement en cas de présence de l'un de ces inconvénients, il peut le faire dans le délai de rétractation ou dans les conditions prévues à l'avant-contrat, le cas échéant.

■ Par ailleurs, que vous soyez acquéreur ou vendeur, si vous souhaitez en savoir plus sur l'état de l'ensemble du bâtiment, vous pouvez demander une expertise complète à un professionnel spécialisé, un expert immobilier, ou un architecte par exemple.

VOTRE ADIL
VOUS CONSEILLE
GRATUITEMENT,
CONSULTEZ-LA !

Le dossier de diagnostic technique*

A compter du 1er novembre 2007, l'ensemble des constats ou états relatifs à l'amiante, au plomb, aux termites, aux risques naturels et technologiques, à la performance énergétique et aux installations intérieures de gaz et d'électricité (à compter du 1er janvier 2009 pour ce dernier), devra être regroupé dans un **dossier de diagnostic technique**, fourni par le vendeur, annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte de vente notarié (acte authentique).

Si l'un des documents (diagnostics plomb, amiante, termites, performance énergétique, installations de gaz et d'électricité) produits lors de la signature de la promesse de vente n'est plus en cours de validité à la date de la signature de l'acte de vente notarié, un nouveau document doit être annexé à ce dernier.

■ **En l'absence**, lors de la signature de l'acte de vente notarié, de l'un des documents en cours de validité relatif au **plomb**, à l'**amiante**, aux **termites** et aux **installations de gaz et d'électricité**, le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante. A noter, si le vendeur est un professionnel il ne peut pas, en tout état de cause, s'exonérer.

■ **En l'absence**, lors de la signature de l'acte de vente notarié, **de l'état des risques naturels**, l'acquéreur peut demander au juge la résolution du contrat ou une diminution de prix.

■ En revanche, le **diagnostic de performance énergétique** n'a qu'une valeur informative.

» **A compter du 1er janvier 2013**, en cas de vente d'une maison ou d'un immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, le **dossier de diagnostic technique** devra également inclure un document établi sous la responsabilité de la commune portant sur **l'état de l'installation d'assainissement non collectif**.

A qui s'adresser
pour faire établir ces diagnostics ?

■ Tous les documents, à l'exception de l'état des risques naturels et technologiques qui est établi par le vendeur, doivent être établis par des professionnels satisfaisant à des critères de **compétence** et ayant souscrit une **assurance** couvrant pour leurs interventions les conséquences d'un engagement de leur responsabilité civile professionnelle.

■ A compter du 1er novembre 2007, toute personne qui effectue un diagnostic devra être **certifiée** par un organisme accrédité par le COFRAC, Comité français d'accréditation. Cette certification lui sera délivrée pour cinq ans.

■ Les professionnels du diagnostic ne doivent avoir aucun lien de nature à porter atteinte à leur **impartialité** et à leur **indépendance**, ni avec le propriétaire ou son mandataire (notamment agent immobilier ou notaire), ni avec toute entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il leur est demandé l'un ou l'autre des diagnostics.

Les diagnostiqueurs devront remettre à leur client un document attestant qu'ils sont en règle au regard de ces obligations.

Des sanctions pénales sont prévues (amende de 1500 € portée à 3000 € en cas de récidive) tant pour la personne qui établit un diagnostic ou constat sans respecter les règles de compétences, d'organisation et d'assurance ou les conditions d'impartialité et d'indépendance, que pour le vendeur qui, en vue d'établir un diagnostic, fait appel à une personne qui ne remplit pas les conditions requises (décret du 5 septembre 2006).

■ Certains professionnels (diagnostiqueurs, experts techniques immobiliers, géomètres-experts, architectes, agents immobiliers, notamment) peuvent être organisés pour réaliser ou faire réaliser plusieurs des diagnostics obligatoires ; d'autres sont spécialisés sur un seul type de diagnostic. Dans tous les cas, ils doivent être **indépendants**. Ainsi par exemple, ces professionnels ne peuvent établir des diagnostics sur des immeubles qu'ils sont chargés de vendre.

■ **Pour trouver des professionnels du diagnostic**, vous pouvez consulter l'annuaire, internet, les organisations professionnelles spécialisées, ou le professionnel auquel vous avez confié la transaction, le cas échéant.

A quel prix ?

Les tarifs des diagnostics n'étant pas réglementés, ils peuvent varier d'un professionnel à l'autre. Vous avez donc intérêt à vous adresser à plusieurs professionnels et à comparer, avant de vous engager, les prestations qui vous sont proposées.

Et si le logement est situé dans un **immeuble en copropriété** ?

■ Le diagnostic technique

Dans le cas d'un **immeuble de plus de quinze ans**, s'il s'agit de la première vente après sa mise en copropriété, ou d'une vente intervenant dans les trois ans à compter de la date du diagnostic, tout candidat acquéreur peut prendre connaissance, auprès du notaire, du diagnostic technique portant constat de l'état apparent de l'immeuble (solidité du clos et du couvert, état des canalisations…).

■ Le carnet d'entretien

Le syndic a l'obligation d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble. L'acquéreur ou le candidat acquéreur peut demander à en prendre connaissance auprès du vendeur.

■ La surface Carrez

Si vous achetez un logement dans un **immeuble en copropriété** : la superficie de la partie privative (sans les annexes, caves et garages…) dès lors qu'elle est au moins égale à 8 m², doit obligatoirement figurer dans tout avant-contrat et dans tout acte authentique.

- A défaut de mention de la superficie, vous pouvez demander au juge la nullité de l'acte, au plus tard dans le délai d'un mois à compter de la signature de l'acte authentique. Vous pouvez demander la nullité de l'avant-contrat sans attendre l'acte authentique ; en revanche, lorsque la superficie a été omise dans l'avant-contrat, mais figure dans l'acte authentique, vous ne pouvez plus invoquer la nullité de la vente.
- Si la superficie réelle mesurée conformément à la réglementation est inférieure de plus de 5 % à la superficie indiquée dans l'acte authentique, vous pouvez, dans le délai maximum d'un an à compter de l'acte authentique, demander au juge une diminution du prix au prorata du nombre de m² manquants.

Exemple :
Un acte de vente mentionne une superficie de 100 m².
Prix de vente : 152.449 €

- *la superficie réelle = 94 m² : vous êtes en droit de demander une diminution du prix de 6 %, soit 9 146,94 €*
- *la superficie réelle = 95 m² : pas de diminution de prix.*

La superficie de la partie privative du lot à prendre en compte est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

■ Le dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

Il s'agit d'un document regroupant l'ensemble des données telles que plans et notes techniques, de nature à faciliter la prévention des risques professionnels lors d'interventions ultérieures d'entreprises ; il est constitué par le coordonnateur de chantier lors de la conception du bâtiment ou de sa rénovation (travaux de gros œuvre portant sur la structure de l'immeuble).
Lorsque la vente porte sur un **bâtiment construit ou rénové depuis le 1er mars 1995** (ou **1er janvier 1996** suivant l'importance du chantier), ce document doit être joint à l'acte notarié, à chaque mutation intervenant après ces dates. Dans le cas d'une copropriété il est également remis au syndic. En pratique sont concernés par cette obligation de fournir un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage, les logements vendus à l'origine en l'état futur d'achèvement et les logements existants qui ont fait l'objet de travaux de rénovation importants par un vendeur professionnel à compter de ces dates. La maison individuelle qu'un particulier a faite construire ou rénovée pour son usage personnel n'est pas concernée.

AVANT DE VOUS ENGAGER, CONSULTEZ VOTRE ADIL

ADIL / CENTRE D'INFORMATION SUR L'HABITAT

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, les organismes d'intérêt général, les professionnels publics et privés et les représentants des usagers. Elle est agréée par le Ministère chargé du Logement après avis de l'ANIL.
L'ADIL vous offre un **conseil complet, neutre et gratuit** sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

L'ADIL vous conseille, consultez-la !

Avec l'ADIL,
étudiez la solution la mieux adaptée à votre situation

Pour tout renseignement concernant le réseau des ADIL,

composez le : 08 20 16 75 00
(0,12 € la minute au 1.4.2007)

Internet : www.anil.org

RÉALISATION : ARZIMUT.COM - PARIS - 03.07